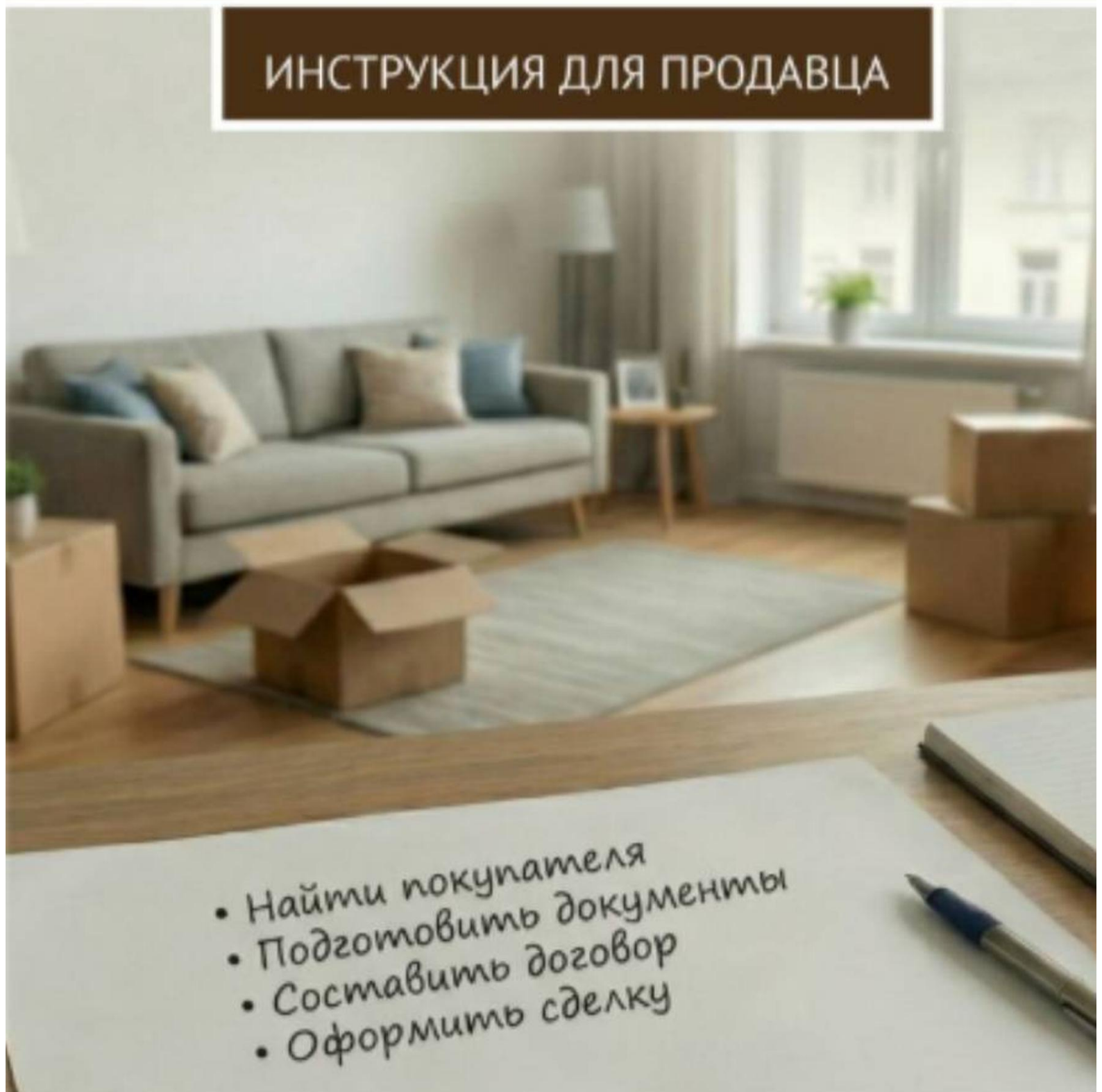


РУСЛАН НАЗАРОВ

Продаем квартиру. Как не остаться без денег и жилья

ИНСТРУКЦИЯ ДЛЯ ПРОДАВЦА

- 
- Найти покупателя
 - Подготовить документы
 - Составить договор
 - Оформить сделку

Руслан Назаров

**Продаем квартиру. Как не
остаться без денег и жилья**

«Автор»

2026

Назаров Р.

Продаем квартиру. Как не остаться без денег и жилья /
Р. Назаров — «Автор», 2026

В книге объясняются основные термины, которые нужно понимать при продаже недвижимости. Это набор универсальных инструкций, выполняя которые пошагово, вы пройдете процесс продажи квартиры безопасно и без лишней головной боли. Все эти рекомендации проверены на практике. Если вы не хотите попасться на удочку мошенников или зловещих «бабок-скамщиц», то эта книга — для вас.

© Назаров Р., 2026

© Автор, 2026

Содержание

Предисловие	5
Общее о договоре купли-продажи	6
Конец ознакомительного фрагмента.	12

Руслан Назаров

Продаем квартиру. Как не остаться без денег и жилья

Предисловие

Продажа квартиры – ответственная процедура. Речь идет о больших деньгах, а законодательство несовершенно. В судебных решениях много подводных камней, а продавцы плохо разбираются в тонкостях заключения договоров. Все это приводит к многочисленным спорам, а также дает простор для действий мошенников.

Чтобы не попасться на удочку таких мошенников эта книга и появилась.

Многие продавцы доверяют риелторам. Это может быть оправданная тактика. Однако полностью полагаться на риелтора не стоит. Нужно понимать, как устроена продажа квартиры, чтобы контролировать действия риелтора.

Лучше, конечно, продавать квартиру самостоятельно. В этом данная книга тоже поможет.

Книга построена как «набор инструкций», чтобы продавцу квартиры можно было легко определить: 1) на каком он этапе (переговоры, заключение договора и так далее); 2) что проверить на этом этапе, выявить риски, и как их избежать. Для этого же приводится Анкета-опросник, чтобы проверить юридическую чистоту сделки, а также Техническая анкета, по которой можно подготовить квартиру перед продажей, ведь именно это проверяют покупатели в первую очередь.

Особенности книги – упор на судебную практику. Каждый принципиальный момент продажи квартиры подтверждается практикой. Необходима практика и для того, чтобы знать, какие спорные ситуации возникают между продавцом и покупателем.

Общее о договоре купли-продажи

1. Основные положения. По договору купли-продажи одно лицо (продавец) передает другому лицу (покупателю) право собственности на квартиру. Договор купли-продажи квартир регулируется специальным параграфом 7 гл. 30 ГК РФ.

Договор купли-продажи является возмездным, двусторонним и консенсуальным.

Возмездность означает, что покупатель в ответ на представление продавца (имущество), обязан совершить встречное представление (оплатить имущество). Договор купли-продажи имущества безвозмездным быть не может.

Договор является двусторонним. Это означает, что у продавца есть права и обязанности в отношениях с покупателем, но и у покупателя есть права и обязанности в отношениях с продавцом.

Договор является консенсуальным. Это означает, что договор считается заключенным с момента подписания. Передача квартиры не требуется для того, чтобы признать договор заключенным.

Сторонами договора являются продавец и покупатель.

Внимание! На основании ч. 5 ст. 434.1 ГК РФ стороны могут заключить соглашение о ведении переговоров. Это соглашение не является предварительным договором. Однако в соглашении стороны вправе предусмотреть распределение расходов на ведение переговоров. Для продавца применение этих правил выгодно. Недобросовестные покупатели могут вступать в переговоры, чтобы узнать цену или иные характеристики недвижимости. Вступать в переговоры без намерения заключить договор нельзя, если это в этом усматривается злоупотребление правом или недобросовестность сторон (часть 4 статьи 1 ГК, статья 10 ГК).

2. Существенные условия. Существенными условиями договора купли-продажи квартиры являются:

- 1) предмет договора;
- 2) цена;
- 3) перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением.

2.1. Предмет договора должен быть описан по правилам ст. 554 ГК РФ. В соответствии с этой нормой описание предмета должно включать, в том числе данные, 1) определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо 2) в составе другого недвижимого имущества. Если условие о предмете не будет согласовано, договор будет считаться незаключенным (ст. 431 ГК РФ, определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 28.04.2022 №№ 88-11261/2022, 2-916/2021).

Внимание! Незаключенный договор не порождает никаких последствий. В отличие от недействительности договора, если договор признан незаключенным, то никакой двусторонней реституции не будет.

2.2. При описании предмета рекомендуется указывать:

- 1) наименование предмета (квартира);
- 2) общая и жилая площадь;
- 3) адрес;
- 4) кадастровый (условный) номер;
- 5) описание многоквартирного дома (материалы стен и др.);
- 6) этажность дома и расположение квартиры на этаже.

Данные о квартире необходимо брать из технического паспорта, выписки из ЕГРН. В отдельных случаях суды допускают, что для индивидуализации достаточно указать кадастровый номер (п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 №54)

Внимание! 1. Суд будет считать, что договор не заключен так как предмет не согласован в следующих случаях:

1) договор содержит только адрес или только адрес и площадь помещения. Как пример, см. Постановление Президиума ВАС РФ от 27.04.2002 №11011/01;

2) если в договоре отсутствует адрес. Как пример, см. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 13.11.2009 № А03-2276/2009;

3) если есть адрес, но нет других данных, позволяющих установить индивидуальные признаки имущества. Как пример, см. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 30.04.2009 №А19-10423/08;

4) отсутствуют данные о площади, этажности, материале, из которого сооружен объект недвижимости, являющийся предметом договора, год постройки имущества, а также описание места расположения этого объекта. Как пример см. Постановление ФАС Уральского округа от 25.08.2009 № А76-1513/2009-32-11

2. Суд признает условие о предмете согласованным, если:

1) отсутствует кадастровый номер, но есть иные данные, позволяющие точно определить имущество. Как пример см. Постановление ФАС Центрального округа от 23.04.2008 № А14-10060-2006/507-30;

2) описание полностью соответствует данным свидетельства о государственной регистрации права собственности. Как пример см. Постановление ФАС Уральского округа от 20.01.2009 № А34-7335/2007;

3) указана площадь объекта, его адрес, кадастровый номер и площадь земельного участка, на котором находится объект. Как пример, см. Постановление ФАС Поволжского округа от 05.10.2009 № А49-1100/2009;

4) в договоре указан номер свидетельства о государственной регистрации прав. Как пример, см. Постановление ФАС ДО от 15.01.2009 № Ф03-6159/2008.

Внимание! Очень частыми являются ситуации, когда площадь помещения, указанная в документах БТИ, ЕГРН не совпадает с фактической. Это может быть связано с изменением методики расчета площади и прочими обстоятельствами. Чтобы избежать проблемных ситуаций, продавец должен убедиться, что площадь его квартиры совпадает с указанной в документах.

2.3. Цена должна быть указана в рублях (ст. 140 ГК РФ). Цена должна быть указана определенно. При этом цена должна быть объективной. В случае если цена будет очевидно занижена, в ходе судебных разбирательств договор может быть признан недействительным, как мнимый или притворный. Если цена в договоре не будет указана, договор будет считаться незаключенным (ст. 431 ГК РФ).

Внимание! Если цена договора не будет согласована, но стороны исполняют договор, то такой договор может быть признан заключенным. Как пример см. Постановление ФАС Московского округа от 03.03.2014 №А41-46151/12.

Внимание! Часть 3 статьи 432 ГК допускает, что суд может признать фактические договорные отношения сторон, даже если формальности при заключении договора не были соблюдены.

2.4. Перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением, достаточно обширен. Наиболее распространенным является следующие случаи:

1) наниматель по договору найма;

2) лица, не участвовавшие в приватизации, но имевшие право пользоваться помещением на момент приватизации;

3) отказополучатели.

Если в договоре не будет данного перечня, договор будет признан незаключенным (ст. 431 ГК РФ).

Продавец заинтересован в том, чтобы договор не был признан незаключенным. Поэтому нужно хорошо проверить, у кого может быть право на проживание. Чаще всего такое право сохраняется в результате приобретения квартиры через приватизацию. Нужно учитывать пункт 18 постановления Пленума ВС от 02.07.2009 № 14: «Вместе с тем при рассмотрении иска собственника жилого помещения о признании бывшего члена его семьи утратившим право пользования этим жилым помещением необходимо иметь в виду, что в соответствии со статьей 19 Вводного закона действие положений части 4 статьи 31 ЖК РФ не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором. Согласно частям 2 и 4 статьи 69 ЖК РФ (до 1 марта 2005 года – статья 53 Жилищного кодекса РСФСР) равные права с нанимателем жилого помещения по договору социального найма в государственном и муниципальном жилищном фонде, в том числе право пользования этим помещением, имеют члены семьи нанимателя и бывшие члены семьи нанимателя, продолжающие проживать в занимаемом жилом помещении.

К названным в статье 19 Вводного закона бывшим членам семьи собственника жилого помещения не может быть применен пункт 2 статьи 292 ГК РФ, так как, давая согласие на приватизацию занимаемого по договору социального найма жилого помещения, без которого она была бы невозможна (статья 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"), они исходили из того, что право пользования данным жилым помещением для них будет носить бессрочный характер и, следовательно, оно должно учитываться при переходе права собственности на жилое помещение по соответствующему основанию к другому лицу (например, купля-продажа, мена, дарение, рента, наследование).

Аналогичным образом при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу должен решаться вопрос о сохранении права пользования этим жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения, который ранее реализовал свое право на приватизацию жилого помещения, а затем вселился в иное жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя по договору социального найма и, проживая в нем, дал необходимое для приватизации этого жилого помещения согласие.»

3. Условия, существенными не являющиеся. Отдельные условия существенными не являются, но, как правило, включаются в договор. К числу таких условий относятся следующие:

- 1) о задатке, авансе;
- 2) порядок расчетов по договору;
- 3) порядок освобождения помещения продавцом, снятия с регистрации по месту жительства;
- 4) описание состояния квартиры, передаваемые вместе с квартирой вещи (включить сведения о передаваемых вещах в передаточный акт);
- 5) условие о том, что продавец передает помещение свободным от прав третьих лиц, без обременения и т.д.;
- 6) ответственность продавца;
- 7) право на односторонний отказ от договора в случае нарушения обязательств продавцом;
- 8) сведения о правоустанавливающих документах;
- 9) данные о сторонах;
- 10) условие о том, что продавец обязан передать все имеющиеся технические документы на помещение (техпаспорт, кадастровый паспорт и т.п.)

3.1. До заключения договора стороны могут прийти к соглашению о задатке, так как задаток обеспечивает обязательство. Задаток может быть внесен до государственной регистрации перехода права собственности или в ином порядке. Никаких специальных правил закон не устанавливает.

В определении ВС от 22.07.2008 № 53-В08-5 сказано: «Задаток согласно ст.329 ГК РФ является одним из способов обеспечения исполнения обязательств. Основная цель задатка – предотвратить неисполнение договора. Гражданский кодекс Российской Федерации не исключает возможности обеспечения задатком предварительного договора (ст.429 ГК РФ), предусматривающего определенные обязанности сторон по заключению в будущем основного договора и применения при наличии к тому оснований (уклонение стороны от заключения основного договора) обеспечительной функции задатка, установленной п.2 ст.381 ГК РФ: потеря задатка или его уплата в двойном размере стороной, ответственной за неисполнение договора.

Доводы надзорной жалобы о том, что нормы Гражданского кодекса Российской Федерации о задатке не могут быть применены к обязательствам, вытекающим из предварительного договора, так как договор купли-продажи квартиры сторонами заключен не был и основное обязательство денежного характера отсутствует, не основаны на законе.

Задатком в данном случае обеспечивалось возникшее из предварительного договора обязательство сторон, т.е. продавца и покупателя, заключить основной договор – договор купли-продажи конкретной квартиры на согласованных условиях в определенный срок. При этом денежным являлось одно из обязательств покупателя по основному договору купли-продажи квартиры, в зачет которого и поступила бы внесенная сумма задатка в случае его заключения. Таким образом, задаток выполнял и платежную функцию.»

Дополнительно нужно учесть пункт 23 постановления Пленума ВС от 25.12.2018 № 49: «Если сторонами заключен договор, поименованный ими как предварительный, в соответствии с которым они обязуются, например, заключить в будущем на предусмотренных им условиях основной договор о продаже имущества, которое будет создано или приобретено в дальнейшем, но при этом предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену имущества или существенную ее часть, такой договор следует квалифицировать как договор купли-продажи с условием о предварительной оплате. Правила статьи 429 ГК РФ к такому договору не применяются.»

Внимание! Допускается заключение соглашения о ведении переговоров (статья 434.1 ГК). Данное соглашение вполне заменяет предварительный договор, а также аванс (задаток).

Внимание! Отдельно нужно учитывать ч. 4 ст. 380 ГК РФ. Эта норма разрешает обеспечивать «исполнение обязательства по заключению основного договора на условиях, предусмотренных предварительным договором».

3.2. Порядок расчетов по договору определяется сторонами самостоятельно. Плата за квартиру может быть внесена до государственной регистрации или после. Для покупателя очевидно более выгодным является вариант внесения платы после государственной регистрации. Однако это порождает определенные риски для продавца. В этом случае стороны прибегают либо к использованию банковской ячейки, либо к безотзывному аккредитиву. Последний вариант предпочтительней. Аккредитив регулируется разделом 6 Положения ЦБ РФ от 29.06.2021 № 762-П.

В соответствии с п. 6.6 Положения ЦБ РФ аккредитив открывается «на основании заявления плательщика об открытии аккредитива, составляемого в порядке, установленном банком». К обязательным реквизитам аккредитива относятся следующие:

- номер и дата аккредитива;
- сумма аккредитива;
- реквизиты плательщика;

реквизиты банка-эмитента;
реквизиты получателя средств;
реквизиты исполняющего банка;
вид аккредитива;
срок действия аккредитива;
способ исполнения аккредитива;
перечень документов по аккредитиву и требования к ним;
назначение платежа;
срок представления документов по аккредитиву;
необходимость подтверждения аккредитива (при наличии);
порядок оплаты комиссионного вознаграждения банков.

В соответствии с п. 6.17 Положения ЦБ РФ в течение 5 рабочих дней банк проверяет «соответствие по внешним признакам представленных документов по аккредитиву и их реквизитов требованиям, предусмотренным условиями аккредитива, а также отсутствие противоречий между документами по аккредитиву. Представленные документы по аккредитиву, содержащие расхождения с условиями аккредитива по внешним признакам и (или) противоречия с другими представленными документами по аккредитиву, признаются не соответствующими условиям аккредитива».

Обратите внимание, что нарушение покупателем срока оплаты не влечет расторжение договора, если иное не будет указано в договоре. Как пример см. Определение ВС РФ от 03.06.2008 №5-В08-8. Это означает, что продавцу нужно предельно внимательно контролировать условия по оплате.

Внимание! 1. Суды считают, что условие о порядке оплаты не является существенным. Как пример см. Постановление ФАС Центрального округа от 18.02.2009 № А14-2154-2008/55/11. 2. Если условие о порядке оплаты в договоре сформулировано противоречиво, то суд может принять во внимание переписку сторон, чтобы установить истинную волю сторон. Как пример см. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 22.05.2008 № А32-18796/2007-53/345.

3.3. Если подходить строго юридически, то условие о снятии с регистрации не порождает соответствующей обязанности у продавца. Таким основанием будет отсутствие права на проживание. Данное право будет утрачено продавцом после государственной регистрации.

Конечно, стороны могут договориться о том, что продавец снимется с учета до государственной регистрации. Но понудить его к этому в любом случае нельзя.

Рекомендация. Покупатель может требовать включения в аккредитив условия о снятии продавца с учета. Продавец может не соглашаться с этим условием. Нужно всегда помнить, что по всем условиям договора, которые прямо не установлены в законе, продавец вправе руководствоваться принципом свободы договора (статьи 421, 422 ГК). Это означает, что продавец не обязан соглашаться с любым условием, которое навязывает покупатель. Но этот же принцип означает, что продавец может выдвигать встречные предложения. Например, продавец может предложить срок, в течение которого он съедет из квартиры уже после регистрации права собственности.

В момент заключения договора подписывается акт передачи квартиры. Если после заключения договора покупатель не будет фактически владеть помещением, то возможны серьезные риски на стороне покупателя:

1) риск, что продавец заключит договор на отчуждение имущества с третьими лицами. Исходя из ст. 398 ГК РФ преимущество в данном случае будет иметь то лицо, в фактическом владении которого находится имущество;

2) риск, что покупатель не сможет защитить себя ссылкой на добросовестность приобретения. Чтобы заявить данное требование, покупатель должен фактически владеть имуществом.

Таким образом, покупатель будет настаивать на оформлении акта передачи квартиры. Продавец, действуя добросовестно, должен согласиться на составление акта. Однако в акте нужно закрепить максимально подробно состояние квартиры на момент передачи.

Внимание! Понятие добросовестного приобретателя содержится в статье 302 ГК: «Если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли».

Важно учесть разъяснение Верховного суда в Определении от 18.06.2019 №5-КГ19-88: «Пунктом 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации предписано, что при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

В силу пункта 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

В случае несоблюдения требований, касающихся необходимости следования добросовестному поведению, суд с учётом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично (п. 2 ст. 10 ГК РФ).

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации (п.1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2005 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Вывод суда апелляционной инстанции о том, что N не является добросовестным приобретателем жилого помещения, поскольку не совершил действий по надлежащей проверке документов А, подтверждающих законность получения квартиры в порядке наследования после смерти

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.